

# 良好住房合作伙伴



费城市政府  
许可和检查部 (L&I)  
由市政专员办公室制定

## 良好住房合作伙伴介绍

费城市政府代表公民针对房屋和公寓制定了最低的健康、安全和维护标准。为了满足这些标准，需要租户、房东和市政府的通力协作。三方必须努力合作，以便为所有费城人提供体面的住房。

本指南中的信息适用于宾夕法尼亚州费城，并基于《费城一般条例法规》，特别是《建筑施工和占用法规》第4编以及《商业、贸易和专业法规》第9编。

欲了解更多信息，包括在线访问本手册，以及访问《建筑施工和占用法规》（包括《费城物业维护法规》和《费城消防法》，可在费城许可和检查部的网站上查询：<http://www.phila.gov/li>。

感谢公共卫生和环境卫生服务部  
一直以来的支持与贡献

## 目录

良好住房合作伙伴介绍.....	2
目录.....	3
租赁许可证的一般要求.....	4
消防.....	9
如何贯彻和执行《建筑施工和占用法规》.....	20
如何提出投诉或上诉.....	22
附录A：饮用水中的铅.....	24
附录B：补充租赁检查清单.....	25

# 租赁许可证的一般要求

## 1. 租赁许可证

租赁许可证由费城许可和检查部（L&I）签发。欲了解更多信息，请在线查看《费城法典》[第9-3900节](#)：[www.phila.gov/li](http://www.phila.gov/li)。

如果以下房屋类型的业主决定出租房屋，则业主必须持有[租赁许可证](#)：

- 任何住宅单元
- 分间出租单元或分间出租房
- 宿舍
- 酒店、汽车旅馆、或其他游客住宿（有限住宿房屋除外）
- 辅助生活房屋

例外情况：

- 针对共同所有权下的建筑中的多个单元，获得单一租赁许可证即可。
- 如果房产由直系亲属占用且不收取租金，则无需租赁许可证，但前提是已向许可和检查部提交了[“非出租宣誓书”（Affidavit of Non-Rental）](#)。
  - 通过在线或亲自预约向许可和检查部下属的许可证签发部门提交此文件。
- 费城住房管理局（PHA）及其子公司拥有和经营的符合住房和城市发展部（Department of Housing and Urban Development）联邦房产维护标准的房产不需要租赁许可证。
- [有限住宿房屋经营活动](#)不需要租赁许可证。有限住宿房屋是指临时出租的居住单元，用于居住、过夜或住宿（例如：Airbnb民宿房）。
  - 有限住宿房屋的前提是主要居住者占用该住房单元。如果某一住房单元没有主要居住者，则此房屋应作为酒店被许可，且经营者须持有酒店经营许可证。
  - 如同在[第9-3910节](#)中所规定的，有限住宿房屋经营活动只有通过持证的[有限住宿房屋和酒店预订代理](#)安排时才被允许。

- 有限住宿房屋经营活动要求分区批准和 [有限住宿房屋经营者许可证](#)。

## 2. 企业税号

这是费城税务局为了企业缴纳城市营业税而分配给企业的纳税号码。

个人或企业只需要一个企业税号，无论他们拥有多少处出租房产。

为了获得所需的许可证，业主和房东必须依法纳税。

## 3. 商业经营许可证（CAL）

商业经营许可证以前被称为营业特权许可证（Business Privilege License），它是希望进行任何商业经营活动的个人或企业所必须持有的，其中也包括那些希望出租其房产的个人或企业。它是终身免费的许可证，适用于个人或企业开展的各种经营活动。商业经营许可证必须在申请租赁许可证之前获得。

个人或企业只需要一份商业经营许可证，无论他们拥有多少处出租房产。

例外情况：

- 对于拥有四个或更少出租单元的房产，如果业主住在该房产中，则不需要商业经营许可证。相反，市政府会使用被称为经营许可证号的识别符。

## 4. 分区批准（ZONING APPROVAL）

一处房产必须被适当分区才能作为出租房经营。即使业主占用房产中的某一居住单元，也同样需要分区批准。

房产必须被划分在住宅用途或游客住宿用途的区域。住宅类别包括家庭和集体生活房屋。

- 家庭生活房屋包括：
  - 单户 - 针对一户家庭的住宅地块
  - 两户 - 针对两户家庭的住宅地块，其中每户家庭占用一个住宅单元
  - 多户 - 针对三户或三户以上家庭的住宅地块，其中每户家庭占用一个住宅单元
- 集体生活房屋包括：
  - 个人护理之家

- 单人房间住宅 - 包含多个房间但没有私人浴室的建筑。
  - o 例如：宿舍、分间出租房和支持性独立生活房屋
- 游客住宿 – 酒店、汽车旅馆等。

## 5. 占用许可证 (CO) 或合法占用证明

占用许可证是费城许可和检查部 (L&I) 在建筑物建成后或建筑物或其空间的占用情况发生变更后签发的许可证明。在申请租赁许可证之前，必须先获得占用许可证。为有新用途的建筑或新建的建筑申请租赁许可证之前，必须先获得占用许可证。对于现有的、合法确定用途的建筑，可以按照许可和检查部的相关规定提交替代性文件。

## 6. 房东对含铅涂料的责任

如果建筑是在1978年3月前建成的，并且业主正在申请租赁许可证，则他必须遵守 [与铅安全相关的法律](#)。

例外情况：

- 由教育机构开发或为该机构的学生专门作为住宅使用和居住的住宅单元

如果建筑物受含铅建筑相关的法律约束，则在签订租约之前，房东必须向租户提供一份最新证明，表明该房产是符合铅安全规定的或是无铅的。为了证明某一房产是符合铅安全规定的或是无铅的，获得国家许可的铅检查员或美国环境保护署 (EPA) 认证的铅尘采样技术人员必须检查租赁单元并收集管道擦拭样品以进行相关的铅检测。如果有关部门认定房产符合铅安全规定或是无铅的，则会向业主签发相关的证明。只有宾夕法尼亚州持证检查员、风险评估员或美国环境保护署认证的铅尘采样技术员才能签发此证明。

该证明的副本随同管道擦拭检测结果必须通过费城公共卫生部 (Philadelphia Department of Public Health) 的[在线门户](#)被提交。

- 铅安全证明基于的检查必须在不超过租赁许可证签发前、租赁许可证更新前或新租赁协议执行前4年进行。
- 无铅证明必须基于的检查可在租赁许可证签发前、租赁许可证更新前或新租赁协议执行前任何时间进行。

在将所需的铅安全证明上传到费城公共卫生部的[在线门户](#)之前，不得提交租赁许可证申请或更新申请。如需了解更多信息、法律副本、房东指南、样本许可证等，请访问：[www.phila.gov/health/leadlaw](http://www.phila.gov/health/leadlaw)。

## 7. 对床虱的防控

房东必须制定并遵守床虱防控计划，以预防和控制床虱滋生，并向租户提供费城预防床虱安全指南方面的信息通知。 <https://www.phila.gov/documents/philadelphia-bed-bug-materials/>

## 8. 《租房者准入法》

《租房者准入法》通过创建对住房申请人的租房和信用记录制定统一的筛选标准，以支持租房者公平地获得住房机会。 房东在筛选租房者时必须依法行事 - <https://www.phila.gov/documents/renters-access-act-tenant-screening-guidelines/>

## 9. 驱逐保护

房东必须在采取任何驱逐措施前至少30天向住宅中的租户发送一份租户权利通知。 本通知并非租赁终止通知或终止续约通知。 <https://www.phila.gov/documents/emergency-housing-protection-act-materials-for-tenants-and-landlords/>

除非租户构成立即伤害威胁，否则如果租户提交了与新冠疫情有关的经济困难证明，则房东必须联系“驱逐转移计划”（Eviction Diversion Program）。 <https://eviction-diversion.phila.gov/#/>

## 10. 其他要求

业主每次将住宅单元出租给新租户时，他必须向租户提供：

- I. 许可和检查部在租赁开始前不超过六十（60）天签发的 [“租赁适用性证书”（Certificate of Rental Suitability）](#)。
  - “租赁适用性证书”必须包括业主对住宅单元适用性的证明。（除非业主已获得出租房产所需的所有许可证，否则许可和检查部不会签发许可。）
- II. 本手册副本，*良好住房合作伙伴*。
- III. 任何需要获得租赁许可证的业主必须指定一名居住在本市或定期前往本市办公室的管理代理人。
  - 在本市居住或设有办公室的业主可以担任管理代理人。
- IV. 除了租赁许可证外，如果高层住宅建筑的楼层高于75英尺或以上，高于消防车可进入的最低级别，则还需要获得 [“高层许可证”（High-Rise License）](#)。

实用提示：

请参阅本文件的附录B，此检查清单将帮助租户了解业主应向其提供的文件。

# 消防

## 1. 一般要求

- 在费城市，许可和检查部（L&I）负责贯彻执行《建筑施工和占用法规》第4编和《商业、贸易和专业法规》第9编的适用条款。
- 租户、房东和业主都有责任始终保持走廊、楼梯、太平梯和出口畅通无阻。禁止在楼梯下存放任何类型的物品，除非按照《费城消防法》第11章的规定，该空间由符合耐火等级的建筑结构与楼梯隔开。
- 垃圾和废物不得堆积在建筑物内的任何地方，包括地下室、储藏室、电气间、机械间或其他设备存储间。用于存放垃圾的房间必须配备洒水装置，并由符合耐火等级一小时的建筑结构与建筑物的其他部分隔开。
- 在楼梯、通道、过道、门、窗、太平梯或其他出口处不得存放、不得允许堆积垃圾、废物或其他材料。
- 被允许数量的油漆和易燃液体（包括含有易燃物质的杀虫剂）必须存放在一个房间内，该房间由符合耐火等级一小时的建筑结构与建筑物的所有其他部分隔开。
- 必须按照《费城消防法》第906节的要求安装灭火器。作为《费城消防法》第906节和《美国国家消防协会手提灭火器标准》（NFPA 10）中规定的防火安全区域和距离要求的替代方案，消防法允许在每个住宅单元中配备至少一个最低等级为1-A:10-B:C的灭火器。所有灭火器都应附有标签，表明在过去12个月内进行过检查和维护。
- 除一户和两户住宅外，否则公共走廊、楼梯和出口卸货部分（外部）都需要有照明，以提供一英尺烛光的光照水平。此照明必须独立于任何住宅单元的电路。在有多个出口的建筑物中，此照明必须有应急电源。
- 在有多个出口（包括太平梯）的建筑物中，需要用出口标志来标识每一层楼的出口方式。这些标志需要由正常电源和应急电源始终照亮。
- 在现有建筑物中，如果有多个出口楼梯，则楼梯必须由耐火建筑结构封闭并与走廊隔开。在非高层建筑中，这些出口或楼梯围栏中的门必须是符合耐火等级一小时的自闭门或1¾英寸厚的实心木自闭门。
- 在只有一个出口的建筑物中，公寓的门必须是自动关闭的，并且符合耐火等级一小时的要求或

1¾英寸的实心木门。

## 2. 对一户和两户住宅的要求

一户和两户住宅（包括业主自住的一户住宅）的业主必须安装由建筑物的主要电气系统供电，或由10年供电能力不可拆卸（密封）电池供电的烟雾报警器。烟雾报警器应按如下方式安装：

- 如果需要在单个住宅单元或睡眠单元内安装多个烟雾报警器，则烟雾报警器应彼此互联，这样单个单元中的一个报警器被激活，其他所有报警器也将被随之激活。如果安装了列出的无线报警器，并且一个报警器激活可令所有报警器发出报警，则不需要所有烟雾报警器的电路互连。
  - 对于1988年1月之前建成的建筑物，如果住宅单元内有多个报警器，则不需要烟雾报警器彼此互连。
- 烟雾报警器必须安装：
  - 在卧室附近
  - 在房屋的每一层（包括地下室）
  - 1988年1月以前建成的新住宅单元的卧室内。
    - 应谨慎地将烟雾报警器安装在尽可能靠近卧室的地方，并确保烟雾报警器不会因正常的烹饪活动或浴室的蒸汽而被激活。
    - 在任何情况下，烟雾监测器都不得安装在距离卧室门15英尺以外的位置
- 电离烟雾报警器的安装与永久安装烹饪器具之间的水平距离不得小于20英尺；带报警消音开关的电离烟雾报警器的安装与永久安装烹饪器具的水平距离不得小于10英尺；光电烟雾报警器的安装与永久安装烹饪器具之间的水平距离不得小于6英尺；
- 烟雾报警器的安装应保持与浴室（有浴缸或淋浴）门或开口不小于3英尺的水平距离。
- 在相邻楼层之间没有门的错层住宅中，如果各层之间的落差少于一个楼层高度，则只需在上层安装烟雾报警器。
- 对于作为一户或两户住宅（R）使用的现有房产，对于作为可接待五（5）至十五（15）名住户的住宅式照料设施使用的现有房产，必须安装一氧化碳（CO）监测器。
  - 一氧化碳监测器的主要电源应来自建筑物的电路布线。
    - 如果建筑物是在2010年1月1日之前建成的，则允许使用电池供电或电动插入式的一氧化

碳监测器。

- 一氧化碳监测器应安装在卧室附近的每个独立睡眠区外。
- 如果卧室及其附属浴室内安装了燃油器具，则应在卧室内安装一氧化碳报警器。
- 允许使用兼具烟雾报警和一氧化碳报警功能的报警器。

### 仅供参考：

据国家消防局的统计数据，美国每年大约发生72,000起一氧化碳中毒事故

- 不要求对一户和两户住宅的烟雾报警器进行年度认证。然而，在出售房产时，卖方必须以书面形式向买方证明已安装了要求的烟雾报警器和一氧化碳监测器，且它们的使用状态良好。

### 3. 对于住宅酒店、多户住宅和混合用途住宅（住宅房屋位于非住宅房屋上方）的要求

#### 烟雾报警器

- 在没有洒水装置的建筑物住宅单元中，必须安装烟雾报警器，其安装方式与针对单户和两户住宅中的安装说明相同，除了不允许对任何要求的烟雾报警器采用电池供电的方式外。这些烟雾报警器不应与建筑中的自动火灾报警器互联，因为它们的目的是在住宅单元中发出独立的报警。
- 在现有的高层建筑中，如果没有洒水装置，则应在每间卧室中和卧室附近的房间中安装烟雾报警器。

#### 火警系统

- 在以下场所需要安装手动和自动火警系统：
  - 现有的集体用途房屋R1（酒店、汽车旅馆等）《费城消防法》第907.1.8节规定的情况除外
  - 现有的集体用途房屋R2（包含3个或更多的公寓、分契式公寓、分间出租单元、宿舍等建筑物）受自动灭火系统（喷水灭火系统）保护的建筑物除外，或者满足《费城消防法》第907.1.9条规定建筑物除外
  - 现有的混合用途住所（例如：杂货店上方的公寓），但受自动灭火系统（洒水器）保护的建筑物除外
  - 现有的集体用途房屋R4（住户超过16人的辅助生活房屋）

- 自动火警系统包括火警面板和系统、烟雾监测器（烟雾监测器不同于烟雾报警器），以及用于通知住户的发声设备，例如：铃声或喇叭闪烁组合，但如果空间中的正常活动会产生能激活烟雾监测器的燃烧物质，则这种情况另当别论。
- 手动火警系统包括手动激活的火警面板，通常是拉动或破碎玻璃盒，以及与上述类似的发声警报装置。
- 所有消防设备，包括火警系统，必须每年由有资质的持证电气承包商或持证火警检查员进行检查、测试和认证。认证的副本必须在现场保存三年。
- 需要安装一个火警面板，以监督所有系统组件的正常连续运行，接收来自设备的信号，激活发声设备，并在主电源发生故障时提供备用电源。对于高层建筑或2004年1月1日之后建成的建筑，其中的火警系统也需要根据《费城建筑规范》进行检查、监控。
- 如果任何火警被激活，必须立即拨打“911”，通知消防部门，但安装在住宅单元中的家用火警监测器被激活的情况除外。

#### 4. 仅针对有多个出口楼梯建筑物的火警要求

- 每层应至少有一个区域设置火警面板。
- 从建筑物的走廊到每层出口楼梯的每扇门都需要安装一个手动火警箱（破碎玻璃或拉动报警）。在每个火警箱上，应粘贴标志，写明“如果发生火灾：发出警报，并拨打911”。

#### 5. 仅针对“小型”公寓建筑的火警要求

三层或以下的建筑物，如果有一个或两个出口楼梯，且在楼梯间不超过20英尺长的前厅或走廊内的所有位置都能看到所有出口楼梯，则火警要求相对不太严格。

- 火警面板允许在至少一个区域中，其中应包含建筑物中的所有设备系统。
- 仅在从楼梯到外面的出口处需要安装手动火警箱（破碎玻璃或拉动报警），而不是在每层楼。在火警箱上，应粘贴标志，写明“如果发生火灾：发出警报，并拨打911”。

#### 6. 针对混合用途住宅的火警要求

- “混合用途住宅”可能是一个不太容易理解的专业术语。
- 对于非住宅用途的楼层，需要安装带烟雾监测功能的自动电动火警系统，在整个区域可进行喷水灭火的建筑物除外。

- 如果非住宅用途的楼层恰好是餐饮场所，针对厨房、可以吸烟的顾客区和提供煎锅或铁板烧类型主菜的顾客区，则允许用感温监测器代替烟雾监测器。非住宅用途楼层的其他所有监测器都必须为烟雾监测器。
- 警报发声装置必须安装在非住宅用途楼层中和其上多户住宅楼层的楼梯或走廊中。如果非住宅用途楼层之上是单户或两户住宅楼层，且没有服务于所有楼层的公共走廊或楼梯，则住宅单元将需要安装报警发声设备。手动火警箱、灭火系统（包括商用厨房灭火器）和物业内的所有烟雾监测器都应可以激活报警发声设备，住宅单元内安装的烟雾报警器除外。
- 手动火警箱必须被安装在非住宅用途楼层的出口处。这些报警设备必须连接到整个建筑物中的报警发声装置上。如果是一户或两户住宅，则住宅用途楼层的出口不需要安装手动火警箱。

#### 仅供参考：

根据美国消防局的数据统计，烹饪是造成住宅起火的主要原因

## 基本设施要求

### 要求的管道设施

- 每个住宅单元都必须具备以下设施：
  - 房间内可确保隐私的抽水马桶（厕所）。
  - 与抽水马桶位于同一房间或靠近抽水马桶房间门的盥洗盆（水槽）。
  - 房间内可确保隐私的浴缸或淋浴间。此房间可与卫生间相同或分开。
  - 每个浴室都有一扇可打开的窗户或经过批准的通风系统。
- 分间出租房屋中的每四个分间出租单元需要安装一个抽水马桶、一个盥洗盆（水槽）和一个浴缸或淋浴间。
- 所有卫生间、浴室和卫浴设备必须保持良好的使用状态。
- 租户必须保持卫生间及卫浴设备清洁、卫生。

### 要求的厨房设施

- 一个厨房水槽
- 租户有责任保持水槽清洁，并正确使用它。
- 住宅单元必须配备永久性烹饪设施。烹饪设备必须被正确安装，其使用情况安全有效，并保持良好的使用状态。租户必须正确使用烹饪设备，并保持它们的清洁、卫生。
  - 永久性烹饪设施是烹饪所必需的固定设备，通常指带炉灶烤箱的灶具。永久性烹饪设施不包括微波炉、电烤箱或电炉。

- 任何分间出租单元或宿舍单元都不允许烹饪，不允许使用烹饪设备（咖啡壶和微波炉不被视为烹饪设备）。

### 仅供参考：

禁止使用有火焰的便携式烹饪设备。禁止使用以汽油或煤油为燃料的烹饪设备。

## 供水系统

- 房东必须提供自来水和热水设施。热水必须不低于110度，不高于125度，并且水量和水压必须足以使供水和热水设施能正常工作。
- 除非被《费城物业维护法规》[第505.4条](#)另行规定，否则燃气热水器不得安装在任何浴室、卫生间、卧室或其他通常保持关闭的有人居住的房间内。
- 除非市政府允许使用私人供水和污水处理系统，否则所有管道设备必须连接到城市供水和污水处理系统。

## 供暖设施

- 房东必须为每个住宅单元提供中央供暖系统或经批准的独立永久供暖系统。供暖设备必须被安全、正确安装，且足以确保整个住宅单元的供暖。
- 烹饪设备或器具不能用于取暖之用。
- 在分租房和有两个或更多住宅单元的建筑中，房东必须在10月1日至4月30日期间，以及在5月或9月室外温度低于60华氏度的时候，为每间公寓提供68华氏度的供暖。
- 如果住宅单元配备单独的永久供暖设备，且完全由公寓的租户控制，则房东无需确保供暖。
- 经批准的便携式煤油加热器仅允许在一户和两户住宅中使用，且前提是它们的使用符合《费城消防法》的相关规定。它们必须与可燃物质保持3英尺以上的安全距离，必须将所有燃料容器存放在室外，必须在有人看管的情况下使用，必须在睡觉前关闭设备，并且必须只能在室外为设备加油。

## 电气系统

- 住宅单元必须由至少三线120/240伏单相、至少60安培的供电系统供电。

- 每个可居住的空间都必须有至少两个独立的远程电源插座。浴室、壁橱、大厅、储藏室、公用设施空间和类似空间不被视为可居住空间。
- 洗衣区必须包含一个接地插座或接地故障断路器，浴室必须包含至少一个插座。新浴室需要安装有接地故障断路器保护功能的插座。
- 每间浴室、卫生间、厨房、洗衣房、炉房、室内楼梯和公共大厅都必须配有至少一个照明设备。
- 含有三套或更多公寓的建筑物中的每个公共大厅和楼梯必须始终由电灯照明。
- 多户住宅（三户或更多）需要在每个街道入口，以及侧院或后院的每一侧安装外部自动照明。
- 具有两个或更多出口的建筑物的走廊和楼梯需要安装应急照明。

## 保持住宅、公寓和庭院清洁、卫生

### 保持住宅环境健康、安全

房东和租户都必须采取行动减轻住宅中的环境危害。费城公共卫生部建议遵循美国住房和城市发展部提出的保持住宅环境健康的七点建议：

1. **保持居室干燥。** 防止水通过屋顶系统的泄漏进入居室中，防止雨水因排水不畅而进入居室中，检查室内管道是否有任何泄漏。
2. **保持居室清洁。** 控制灰尘和污染物的来源，采用光滑且可清洁的表面，减少杂乱，并使用有效的湿式清洁方法。
3. **保持居室安全。** 将毒药存放在儿童接触不到的地方，并妥善贴上标签。固定好松散的地毯，确保儿童游乐区远离坚硬或锋利的表面。安装烟雾和一氧化碳监测器，备好灭火器。
4. **保持居室通风良好。** 对浴室和厨房进行通风，并通过全屋通风为居室提供新鲜空气，以降低家中污染物的浓度。
5. **保持居室无虫害。** 所有虫子都寻找食物、水和庇护所。密封整个房屋中的裂缝和开口；将食物储存在防虫容器中。如有必要，使用带粘性陷阱和诱饵的密闭补虫容器，以及毒性最小的杀虫剂，如硼酸粉。
6. **保持居室无污染。** 对于1978年以前建成的房屋，通过修复损坏的油漆减少房屋中与铅有关的危

害，并使用湿法清洁法保持地板和窗户区域的清洁。测试家中的氡气，这是一种自然产生的危险气体，会通过土壤、爬行空间和地基裂缝进入家中。如果监测到氡气含量高于美国国家环境保护局规定的安全标准，则请在家中安装氡气净化系统。

7. **保持居室良好维护。** 定期检查、清洁和修理您的房屋。在小维修和小问题变成大维修和大问题之前，先解决好它们。

欲了解更多信息，请访问：[www.hud.gov/healthyhomes](http://www.hud.gov/healthyhomes)。

## 垃圾和废物

- 在每个场所的内部和外部必须没有垃圾和废物堆积。
- 住户必须将所有垃圾和废弃物放入垃圾箱或垃圾处理设备中。
- 每个住宅的业主应提供以下设施中的一项：
  - 每个住宅单元中的经批准的机械食物垃圾研磨机，
  - 住户可以使用的建筑结构中的经批准的焚化炉单元，或
  - 经批准的防漏、有盖、室外垃圾箱。
- 未经碾磨或焚烧的垃圾必须放在带密封盖的防漏垃圾箱中。可燃垃圾必须放在有盖的垃圾箱中或系紧的结实垃圾袋中。报纸和杂志应捆成不超过20加仑的废纸捆。
- 所有垃圾箱应保持清洁、卫生。
- 冰箱和类似器具和设备不得在未事先拆除门的情况下丢弃或存放在场所内。

## 废物回收

- 费城法律规定人们进行废物回收。如果您不进行废物回收，可能因此被罚款。居民需要有自己的回收容器，其容量不超过20加仑。使用多个容器是可以的，只要它们仅用于回收用途即可。城市居民可在任何一个[街道卫生中心](#)获得免费的回收容器。
- 对于六个或更少住宅单元的住宅楼，有关市政服务部门将收集、回收其路边垃圾。
- 对于六个以上住宅单元的建筑，业主有责任自行提供回收服务。通常，这意味着与回收服务供应商签订私人合同。分契式（condo）和合作式（co-op）住宅的业主可选择注册费城街道管理部的相关计划。

- 房东有责任向租户通知《费城垃圾和回收管理条例》。

## 院子和围栏的保养和维护

- 房东和业主必须确保他们的院子排水情况良好。
- 租户必须保持院子清洁、卫生。
- 房东和业主必须妥善维护围栏。
- 应确保房产中没有超过10英寸高的杂草或植物。

## 昆虫和啮齿动物

- 业主有责任在出租或租赁之前在建筑结构内对昆虫和啮齿动物进行清除。
- 单户住宅的居住者必须保持房屋清洁、卫生。居住者有责任消灭昆虫、啮齿动物和/或其他害虫。
- 拥有两个或更多住宅或分间出租单元建筑物的业主负责消灭公共区域或共享区域的昆虫和啮齿动物。如果由于居住者未能有效防止虫害滋生而造成昆虫或啮齿动物肆虐，则居住者和业主应负责消灭它们。
- 消灭床虱的责任：
  - 业主的义务
    - 不满足以下条件，则不得出租住宅单元：
      - 业主已向租户发出了有关预防床虱的信息通知；
      - 业主已制定、维护并执行消灭床虱的计划；并且
      - 业主已向租户提供书面通知，说明该单元在过去120天内的任何床虱侵扰和补救措施的历史记录。
        - 如果不存在此类历史记录，则必须以书面形式将相关信息提供给租户
  - 租户义务：
    - 入住后，租户不得带入有床虱的个人物品。
    - 如果租户有理由怀疑或知道其住宅或建筑物的公共区域有床虱侵扰，则必须在5个工作日内通知房东。
  - 业主和租户之间的共同义务：
    - 如果租户在租约开始后超过365天未能以书面形式通知房东发现或合理怀疑有床虱，则租户必须分担调查和补救床虱侵扰的合理费用。

- 欲了解更多信息，请查看《费城物业维护法规》[第9-4802节](#)的规定。

## 如何贯彻和执行《建筑施工和占用法规》

### 维修

- 房东或业主负责为使建筑物保持良好状态而进行的所有必要维修。
- 所有地基、墙壁、屋顶、地板、天花板、窗户、门、楼梯和门廊都必须安全、防风雨和防啮齿动物。
- 所有室内门、橱柜、架子和其他提供的设备必须保持完好和维修良好。
- 外部木材或金属表面必须涂漆或覆盖保护层，以防止损坏。外墙的勾缝必须被砌合，裂缝被密封，以确保外墙防风雨和防水。
- 所有管道和供暖设备必须被正确安装，保持良好的机械使用状态，并且无泄漏和堵塞问题。

#### 仅供参考：

市政府要求房东负责法律要求的所有维修，无论租户与房东之间是否存在任何相关协议或租约。

### 含铅油漆

- 当费城公共卫生部确定含铅油漆危害健康后，含铅油漆不得用于任何住宅、分租房、居住单元或分租单元的内表面上。
- 费城环境保护局的《翻新、维修和油漆法规》（RRP法规）自2008年6月23日起生效，该法规旨在防止建筑中的有害铅尘。《翻新、维修和油漆法规》适用于以下房产的翻新、维修或油漆施工：
  - 1978年以前建成的房产；
  - 被六岁以下儿童探访或居住的房产；并且
  - 会干扰墙壁或木制品的施工：油漆表面超过六平方英尺（内部），或油漆表面超过20平方英尺（外部）
- 人体中的铅含量不存在安全水平。六岁以下的儿童最容易受到铅的影响。即使低血铅含量也会影响行为和学习能力，造成智商降低和多动症、生长缓慢、听力问题和贫血。

如果房东根据《翻新、维修和油漆法规》自行在出租房产上进行相关施工和/或使用他/她自己的员工进行相关施工，则房东必须是美国国家环境保护局认证的“翻新、维修和油漆”施工公司，并且只聘用经过培训和认证的工人进行施工。如果房东雇用承包商来进行相关施工，则房东不需要持有认证，但负责施工的承包商需持有认证。

欲了解更多信息，请访问美国国家环境保护局的网站：<https://www.epa.gov/lead/lead-renovation-repair-and-painting-program>.

# 如何提出投诉或上诉

## 概述

费城市政府通过派遣许可和检查部的检查员检查住房条件来贯彻、执行《建筑施工和占用法规》。许可和检查部凭借法律授权和指示在合理时间内进行相关检查。检查员必须出示恰当的身份证明。

当发现违规行为时，许可和检查部会通知责任方：房东、租户或业主。责任方被告知在一定时间内纠正违规行为。责任方也有机会通过向许可和检查部审查委员会提出行政上诉对被指责的违规行为提出异议。

责任方也可能被许可和检查部直接罚款，或者，如果违规行为不予纠正，则可能受到诉讼。此类诉讼可能导致法院根据《费城法典》规定的金额对责任方处以罚款。

在极端情况下，例如：结构危险的建筑物、空置且容易被侵入的房产，或存放危险物质的房产，如果违规行为未予以纠正，则许可和检查部有权纠正任何被认为不安全或危险的违规行为。市政府还可以针对该房产发出停止运营令，令进一步占用该房产的行为成为非法行为。市政府向违规者收取纠正费用，经法律部门批准，可以通过财产留置权的方式收取相关费用。

## 投诉

如果房东没有履行其责任，则租户应该告诉房东问题在哪里。如果房东对此不作为，则租户应通过拨打311向许可和检查部报告相关问题。租户可以通过以下方式对房东进行投诉：拨打：311（费城内），或215-686-8686（费城外）；本人亲自投诉（市政府，167室）；[在线投诉](#)；或通过Philly 311应用程序进行投诉。

提出投诉时，投诉人必须提供其姓名和/或地址、相关房产的地址以及投诉的性质，以确保检查的准确性和效率。随后，投诉会被立案，并转交给合适的检查单位进行处理。

如果检查员无法进入房产，他或她将留下一张联系卡。接收者需要拨打联系卡上的电话号码，以安排检查。

许可和检查部不会透露投诉人的身份。

## 上诉

任何认为许可和检查部在已采取的某些行动中误的人都可以向适当的上诉委员会提出上诉。有关上诉委员会和提交投诉说明的更多信息，请访问：[许可和检查部的网站](#)。



## 附录A：饮用水中的铅

以下信息由费城水务局和公共卫生部提供：

旧管道装置和焊料，以及连接住宅物业与公共水管的供水管道，可能含有可进入饮用水系统的铅。 市政府对饮用水进行处理，以降低家庭管道中使用铅材料的风险。 使用来自总水管的淡水将进一步降低管道中的含铅风险。 如果水龙头超过六个小时未被使用，建议您在饮用自来水或用自来水做饭之前，让自来水至少空流三分钟。 自来水可能需要更长的空流时间，具体取决于水龙头与总水管之间的距离。 此外，应该始终使用冷水用于饮用、烹饪或制作婴儿配方奶粉。

欲了解更多信息，请查看《防铅指南》：<https://www.phila.gov/guides/lead-guide/where-is-lead>.

## 附录B：补充租赁检查清单

下面的检查清单旨在作为指南，列出了租户有权获得的其他文件或信息。

房产地址： \_\_\_\_\_

单元（如果适用的话）： \_\_\_\_\_

	额外细节	已提供
本 <u>良好住房合作伙伴</u> 宣传册的副本		<input type="checkbox"/>
许可和检查部在租赁开始前不超过六十（60）天签发的“ <u>租赁适用性证书</u> ”（Certificate of Rental Suitability） _____	认证日期： _____	<input type="checkbox"/>
<u>租赁许可证</u>	许可证编号： _____	<input type="checkbox"/>
在费城从业的管理代理人	姓名： _____ 电话/电子邮件： _____	<input type="checkbox"/>
<u>预防床虱安全指南</u> 宣传手册的副本		<input type="checkbox"/>
确认该单元在过去120天内有/无床虱侵扰	_____ _____	<input type="checkbox"/>
确认此房产已通过 <u>无铅/铅安全</u> 认证	认证日期： _____	<input type="checkbox"/>





费城市政府

许可和检查部 (L&I)

1401 JFK Boulevard, 11th Floor  
Philadelphia, PA 19102

[Phila.gov/LI](https://www.phila.gov/li)